



PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL COUNCIL MINUTES



PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRA-ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE BAIE-D'URFÉ, TENUE AU CENTRE COMMUNAUTAIRE FRITZ, SITUÉ AU 20477, CHEMIN LAKESHORE, BAIE-D'URFÉ LE LUNDI 17 JUIN 2019 À 19 h, À LAQUELLE ASSISTAIENT :

MINUTES OF THE SPECIAL MEETING OF THE MUNICIPAL COUNCIL OF THE TOWN OF BAIE-D'URFÉ HELD AT THE FRITZ COMMUNITY CENTRE LOCATED AT 20477 CHEMIN LAKESHORE, BAIE-D'URFÉ, ON MONDAY, JUNE 17, 2019 AT 7:00 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:

La mairesse / The Mayor:

Maria Tutino, présidente / Chairperson

Les conseillers / Councillors:

Kevin M. Doherty
Heidi Ektvedt
Andrea Gilpin
Wanda Lowensteyn
Janet Ryan
Lynda Phelps

Formant le conseil au complet / Forming the entire Council.

Également présents / Also in attendance :
Nicolas Bouchard, directeur général / *Director General*
Cassandra Comin Bergonzi, greffière / *Town Clerk*
Tyson Munday, directeur adjoint de l'aménagement urbain /
Assistant Director of Town Planning

A. OUVERTURE DE LA SÉANCE

La mairesse déclare la séance ouverte à 19 h et souhaite la bienvenue aux membres du public présents.

A. OPENING OF THE MEETING

The Mayor called the meeting to order at 7:00 p.m. and welcomed the public in attendance.

B. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

2019-06-113

Il est proposé par la conseillère Ryan appuyé par la conseillère Gilpin

D'adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du conseil du lundi 17 juin 2019 à 19 h.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

B. ADOPTION OF THE AGENDA

2019-06-113

It is moved by Councillor Ryan, seconded by Councillor Gilpin

TO adopt the agenda of the special Council meeting of Monday, June 17, 2019 at 7:00 p.m.

UNANIMOUSLY RESOLVED

C. URBANISME

AUDITION D'UN APPEL DU COMITÉ DE DÉMOLITION : 81, CHURCHILL

Déclaration de la part de chaque membre du conseil présent à l'effet qu'ils ont lu tous les documents pertinents concernant le projet de démolition.

C. TOWN PLANNING

DEMOLITION COMMITTEE APPEAL HEARING: 81 CHURCHILL

Declaration by each Council member in attendance that they have read all the relevant documentation concerning the proposed demolition project.



PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL COUNCIL MINUTES



1. PROCÉDURE D'APPEL

La mairesse explique l'objet de la réunion :

Rendre une décision sur l'appel logé au conseil suite à l'autorisation de démolition accordée au propriétaire de l'immeuble situé au 81 Churchill, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et au *Règlement 1060 concernant la démolition des immeubles*.

La greffière explique la procédure conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

2. PRÉSENTATION DES APPELANTS

M. Alain Brunet, appellant dans le dossier de démolition du 81 Churchill, dépose un document contenant les motifs de son appel.

Il élabore sur ces derniers comme suit :

- Le caractère architectural du voisinage et l'harmonie de volume avec les voisins

Selon M. Brunet les règlements de la Ville devraient être retravaillés afin d'incorporer des normes pouvant légiférer sur la hauteur, la dimension, la forme la couleur et les matériaux utilisés dans les nouvelles constructions afin d'adoucir l'allure massive des murs extérieurs visibles de la rue. Il considère également que le toit de la nouvelle maison du 81 Churchill devrait être en pente sur la façade et des deux côtés.

- Le Drainage

M. Brunet soutient que les champs d'épuration des maisons doivent être protégés. Il explique que bien que les systèmes EcoFlo ou équivalents sont conçus pour évacuer les eaux usées de façon efficace; ces derniers rejettent l'eau filtrée dans les fossés de la Ville qui sont déjà saturés dans le secteur en question. Selon l'analyse de M. Brunet, la Ville permet ainsi que l'eau se déverse dans le fossé plutôt que d'être absorbée par chaque terrain. Il affirme ainsi que la plus grande superficie de la nouvelle maison et ses nombreux aménagements peu ou pas perméables au sol vont empirer la situation.

1. APPEAL PROCEDURE

The Mayor explains the purpose of the hearing:

Render a decision on the appeal filed to Council following the authorization to demolish granted to the owner of the property located at 81 Churchill, in accordance with the *Act respecting Land Use Planning and Development* and *By-law 1060 concerning the demolition of immovables*.

The Town Clerk explained the procedure in accordance with the *Act respecting Land Use Planning and Development*.

2. APPELLANTS' PRESENTATION

Mr. Alain Brunet, appellant in the 81 Churchill demolition, filed a document containing the reasons for his appeal.

He elaborated on these as follows:

- The architectural character of the neighborhood and the volume harmony with the neighbors

According to Mr. Brunet, the Town's by-laws should be redrafted to incorporate standards that can legislate on the height, size, shape, color and materials used in new construction in order to soften the massive look of the exterior walls visible from the street. He also considered that the roof of the new house at 81 Churchill should be sloped on the two sides.

- The draining

Mr. Brunet argued that the septic disposal fields of the houses must be protected. He explained that although EcoFlo or equivalent systems are designed to evacuate wastewater effectively, the latter reject the filtered water in the Town's ditches that are already saturated in that sector. According to Mr. Brunet's analysis, the Town allows water to flow into the ditch rather than being absorbed by each piece of land. He says that the larger surface area of the new house and its many facilities with little or no floor permeability will worsen the situation.



PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL COUNCIL MINUTES



- Fenêtres au 2^{ème} étage

L'appelant est d'avis que les fenêtres au deuxième étage sur les côtés du bâtiment envisagé affectent l'intimité des voisins. Il suggère que les marges latérales soient doublées afin de réduire l'impact sur l'intimité des voisins.

M. Giovanni Farinacci, résident au 79, Churchill dépose 4 lettres auprès de la Greffière.

M^e Cassandra Comin informe le conseil que lesdites lettres proviennent des voisins du 82 et 83, rue Churchill et 699 et 695, rue Westchester et sont des lettres d'appui au projet du 81 Churchill.

3. PRÉSENTATION DU PROPRIÉTAIRE

La copropriétaire, Mme Aline Infilise, accompagnée de l'architecte M. James Francis Lalonde, procèdent avec leurs présentations.

Tout d'abord, Mme Infilise élabore sur les raisons qui ont poussé sa famille à vouloir déménager à Baie-D'Urfé.

Elle explique que les plans de la maison présentés ont été élaborés au cours de la dernière année, alors que beaucoup de travail, d'enthousiasme et d'argent ont été investis afin de voir leur projet de rêves se réaliser.

Mme Infilise, explique qu'elle n'est pas spécialiste en la matière mais qu'elle et son mari se sont faits accompagnés tout le long de ce processus par des professionnels, tel que des ingénieurs et architectes. Elle explique que le système de drainage et de fosses septiques proposé est conforme à la Loi et à la réglementation. Elle précise également que d'autres dessins et plans ont été soumis à l'administration afin de prouver que des mesures, telles que des « *wet gardens* », ont été incorporées au projet afin de diminuer—réduire l'impact sur les voisins.

La propriétaire explique que, malgré qu'il s'agisse d'une plus grande maison que celle qui existe en ce moment, elle est convaincue que l'architecture proposée par James Francis Lalonde est en harmonie avec le voisinage.

Mme Infilise explique également que tous les problèmes existants dans la maison actuelle (pyrite, filage électrique, plomberie...) ont également été démontrés par l'entremise de rapports d'experts présentés à l'administration.

En ce qui concerne les fenêtres, Mme Infilise affirme que légalement toutes les pièces à l'étage requièrent des fenêtres mais qu'elle ne considère pas pour autant que ces dernières

- Windows on the 2nd floor

The appellant is of the opinion that the windows on the second floor on the sides of the proposed building affect the privacy of the neighbors. He suggested that side setbacks be doubled to reduce the impact on neighbors' privacy.

Mr. Giovanni Farinacci, resident of 79 Churchill tables 4 letters to the Town Clerk.

Ms Cassandra Comin informed Council that said letters came from the neighbours living at 82 and 83 Churchill as well as 699 and 695 Westchester and are letters of support to the project at 81 Churchill.

3. OWNER'S PRESENTATION

The co-owner, Mrs. Aline Infilise, accompanied by her architect, M. James Francis Lalonde, proceeded with their presentations.

First, Mrs. Infilise elaborated on the reasons that prompted her family to want to move to Baie-D'Urfé.

She explained that the floor plans of the house as presented have been developed over the last year, where a lot of work, enthusiasm and money have been invested in order to see their dream project come true.

Mrs. Infilise explained that she is not a specialist on the subject, but that she and her husband have been accompanied throughout this process by professionals such as engineers and architects. She explained that the proposed drainage and septic system is in compliance with the Act and Regulations. She also stated that other drawings and plans have been submitted to the administration to prove that measures such as "wet gardens" have been incorporated into the project to reduce the impact on neighbors.

The owner explained that although it is a larger house than the one that exists at the moment, she is convinced that the architecture proposed by James Francis Lalonde is in harmony with the neighborhood.

Mrs. Infilise also explained that all the existing problems in the current home (pyrite, electrical wiring, plumbing ...) were also demonstrated through expert reports submitted to the administration.

With regard to the windows, Mrs. Infilise said that legally, all rooms upstairs require windows, but she does not consider that they reduce the intimacy between neighbors



PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL COUNCIL MINUTES



réduisent l'intimité entre les voisins puisqu'ils veulent conserver le plus de verdure et que les cours latérales sont très généreuses selon la réglementation en vigueur.

M. James Francis Lalonde, architecte, présente brièvement sa formation et son parcours professionnel. L'architecte explique que les plans ont été travaillés selon l'architecture existante à Baie-D'Urfé afin de conserver le caractère rustique de la Ville, le tout en incluant des matériaux traditionnels qui se retrouvent ailleurs dans la Ville.

En tant qu'architecte, il explique qu'il s'agit toujours d'un défi de concilier créativité et réglementation municipale afin de livrer des plans conformes à la Loi et aux règlements mais également plaisant aux propriétaires. Il estime qu'il a comblé aux attentes de la Ville en matière de zonage et que bien qu'il comprenne que la nouvelle tendance à construire des plus grandes maisons puisse créer certains inconvénients au voisinage, la maison envisagée se fondera bien avec l'environnement.

4. QUESTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL

Madame la mairesse explique que puisqu'elle souhaite poser des questions, c'est le Directeur général, M. Bouchard qui présidera la période de questions du conseil et du public.

La période de questions du conseil débute à 19 h 34 :

because they want to keep more green space and the side yards are very generous in accordance with the regulations in force.

Mr. James Francis Lalonde, architect, briefly presented his education and professional background. The architect explained that the plans have been worked on according to the existing architecture in Baie-D'Urfé in order to preserve the rustic character of the Town, while including traditional materials that are found elsewhere in the Town.

As an architect, he explained that it is always a challenge to reconcile creativity and municipal regulations in order to deliver plans that comply with the Act and the by-laws but also appeal to homeowners. He felt that he has met the Town's zoning expectations and that while he understands that the new trend toward larger homes may create some inconveniences in the neighborhood, the proposed home will blend well with the environment.

4. QUESTIONS OF COUNCIL MEMBERS

The Mayor explained that since she wished to ask questions, it is the Director General, Mr. Bouchard, who will chair the question period of the Council and the public.

The question period from Council members started at 7:34 pm :

Nom/ Name	Sujet de la question/ Question subject
Conseillère/Councillor Ryan	Question pour l'architecte. / <i>Question for the architect :</i> Pouvez-vous préciser la superficie couverte par la nouvelle maison? / <i>Precisions regarding the square footage coverage.</i>
Conseillère/Councillor Lowensteyn	Question pour la propriétaire. / <i>Question for the owner :</i> Savez-vous qu'il y a des courants d'eau souterrains dans ce secteur? / <i>Are you aware that there are underground streams in your area?</i>
Conseillère/Councillor Ektvedt	Question pour l'appelant. / <i>Question for the appellant :</i> Harmonie de volume avec le voisinage, comment en venez-vous à votre analyse? / <i>Harmony of volume with the neighborhood, how do you come to said analysis?</i>
Conseillère/Councillor Gilpin	Question pour la propriétaire. / <i>Question for the owner :</i> Que comptez-vous faire avec l'arbre identifié comme arbre A dans les plans? / <i>What do you plan to do with the tree identified as tree A in the plans?</i>
Mairesse/Mayor Tutino	Question pour l'appelant. / <i>Question for the appellant :</i> Architecture, drainage : quels commentaires visent réellement et directement le 81 Churchill et non la problématique concernant le reste des démolitions dans la



PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL
COUNCIL MINUTES



	<p>Ville et votre volonté de faire changer la réglementation actuelle? /</p> <p><i>Architecture, drainage: what comments are really and directly aimed at 81 Churchill and not the problem concerning any of the other demolitions in the Town and your desire to change the current regulations?</i></p>
Conseillère/Councillor Ektvedt	<p>Question pour l'administration. / Question for the administration :</p> <p>Dans la lettre de M. Brunet il mentionne l'article 4.1 du règlement de zonage 875, est-ce que cet article peut être appliqué dans ce cas particulier? / <i>In Mr. Brunet's letter, he mentioned section 4.1 of Zoning By-law 875: Is it an article that can be applied in this particular case?</i></p>

La période de question du Conseil se termine à 19 h 55.

The question period from Council ended at 7:55 p.m.

5. PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC

5. QUESTION PERIOD OF THE PUBLIC

La période de questions du public débute à 19 h 55 :

The Question period from the public started at 7 :55 p.m.

Nom/ Name	Sujet de la question/ Question subject
Pierre Côté	Problèmes de drainage, problèmes de nappe phréatique./ <i>Drainage issues, water table problems.</i>
Raymond Graham	Longueur du bâtiment par rapport à celui de l'autre côté de la rue. / <i>Length of the new building compared to the building across the street.</i>
Helen Fyles	<i>Qu'est-ce qu'un jardin humide? / What is a wet garden?</i>
Giovanni Farinacci	Comment quelqu'un pourrait-il refuser une si belle propriété? / <i>How could somebody deny such a beautiful property?</i>
Helen Fyles	Permis d'aménagement paysager. / <i>Landscaping permits.</i>
Martin MCarthy	Systèmes éco-flux vs champs d'épuration. / <i>Eco-flow systems vs champs d'épuration.</i>
Pierre Côté	Nappe phréatique et systèmes de drainage. / <i>Water table and drainage systems.</i>

La période de question du public se termine à 20 h 09.

The question period from Council ended at 8 :09 p.m.

LA SÉANCE EST SUSPENDUE À 20 h 10 POUR PERMETTRE AU CONSEIL DE FAIRE LE BILAN DES INTERVENTIONS ET PRENDRE UNE DÉCISION.

THE SITTING WAS SUSPENDED AT 8:10 P.M. IN ORDER TO ALLOW COUNCIL TO EVALUATE THE INTERVENTIONS AND CONSIDER A DECISION.

LA SÉANCE REPREND À 20 H 32 AVEC TOUS LES MEMBRES DU CONSEIL.

THE MEETING WAS RECONVENED AT 8:32 P.M. WITH ALL COUNCIL MEMBERS PRESENT.



PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL COUNCIL MINUTES



6. DÉCISION DU CONSEIL

Appel d'une décision du comité de démolition – 81 Churchill.

ATTENDU QUE le 12 février 2019, le propriétaire de l'immeuble situé au 81, Churchill a déposé une demande de permis de démolition et soumis un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.

ATTENDU QU'un avis public a été dûment publié par la greffière le 6 mars 2019 et affiché sur l'immeuble concerné.

ATTENDU QUE le Comité de démolition, lors de sa réunion publique tenue le 9 mai 2019, a approuvé la demande de démolition proposée et le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé conforme aux règlements de la municipalité.

ATTENDU QU'un appel a été déposé le 27 mai 2019 dans le but de s'opposer à la délivrance dudit permis, conformément à l'article 15.1 du *Règlement 1060 concernant la démolition*

ATTENDU l'analyse du dossier et les représentations des deux parties;

ATTENDU QUE le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé est conforme à la réglementation en vigueur.

2019-06-114

Il est proposé par la conseillère Ryan, appuyé par le conseiller Doherty

DE REJETER l'appel interjeté devant le conseil, et de confirmer la décision du Comité de démolition du 9 mai 2019 relativement à l'autorisation de démolir l'immeuble situé au 81, Churchill qui a été accordée conformément à la réglementation municipale.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

D. LEVÉE DE SÉANCE

2019-06-115

Il est proposé par la conseillère Phelps, appuyé par le conseiller Doherty

DE lever la séance à 20 h 42.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Maria Tutino
Mairesse / Mayor

6. COUNCIL'S DECISION

Appeal of a decision of the Demolition Committee – 81 Churchill.

WHEREAS on February 12, 2019, the owner of the immovable located at 81 Churchill has filed an application for a demolition permit and submitted a preliminary replacement program of the vacated land.

WHEREAS a public notice was duly published by the Town Clerk on March 6, 2019 and posted on the immovable concerned.

WHEREAS the Demolition Committee, at its public meeting held on May 9, 2019, approved the application for the proposed demolition and the preliminary program of reutilization of the vacated land in accordance with the Town By-laws

WHEREAS, in accordance with section 15.1 of *By-law 1060 concerning demolition*, an appeal was filed on May 27, 2019 to oppose the granting of the demolition permit.

CONSIDERING the analysis of the file and the representations of both parties;

WHEREAS the preliminary program of the reutilization of the vacated land complies with the regulations in force.

2019-06-114

It is moved by Councillor Ryan, seconded by Councillor Doherty

TO REJECT the appeal to Council and upheld the decision of the Demolition Committee of May 9, 2019 in relation to the authorization to demolish the property located at 81 Churchill that was granted in accordance with the municipal by-laws.

UNANIMOUSLY RESOLVED

D. CLOSING OF THE MEETING

2019-06-115

It is moved by Councillor Phelps, seconded by Councillor Doherty

TO close the Council meeting at 8:42 p.m.

UNANIMOUSLY RESOLVED

Cassandra Comin Bergonzi
Greffière de la ville / Town Clerk